

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 949** *Resolución de 13 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Esplugues de Llobregat, por la que se suspende la inscripción de los estatutos de una comunidad que ostentan tres fincas principales sobre otra finca subordinada, cuya titularidad está vinculada «propter rem» por cuotas indivisas a aquéllas.*

En el recurso interpuesto por doña Sonia Dalmases Mahamud, notaria de Sant Feliu de Llobregat, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, doña María José Sanz Cano, por la que se suspende la inscripción de los estatutos de la comunidad que ostentan tres fincas principales sobre otra finca subordinada, cuya titularidad está vinculada «propter rem» por cuotas indivisas a aquéllas.

Hechos

I

Mediante escritura «de establecimiento de estatutos» autorizada el día 29 de junio de 2023 por la notaria de Sant Feliu de Llobregat, doña Sonia Dalmases Mahamud, con el número 1.062 de protocolo, los presidentes de tres comunidades de propietarios, fincas registrales número 11.821, 11.822 y 11823 del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, en representación de los propietarios de sus respectivas comunidades, que a su vez eran los únicos propietarios de la finca registral número 11.824 de dicho Registro, vinculada «ob rem» a las tres primeras, formalizaban unos estatutos para el mejor aprovechamiento y utilización de esta última finca, que habían sido previamente aprobados por sus respectivas juntas extraordinarias de copropietarios.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nombre de la autoridad: Sonia Dalmases Mahamud.
Número de protocolo/autos: 1062/2023.
Población de la autoridad: Sant Feliu de Llobregat.
Número de entrada: 3747/2023.
Número de asiento: 608.
Número del diario: 58.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y Fundamentos de Derecho.

Consultado este Registro, la finca 11785 de Sant Just Desvern, que es la extensa, del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación único del Plan Parcial de

Ordenación del Sector (...) de Sant Just Desvern, en la que se hizo constar: (traducción al castellano): «Las fincas resultantes 1j, 2j, 3j, 4j, 5j, 6j, 7j, 8j, 9j, 10j, 11j y 12j, se encuentran vinculadas propter rem en la forma antes expresada con las fincas resultantes resultantes 1a, 1b, 1c, 1t, 2a, 2b, 2c, 2t, 3a, 3b, 3c, 3t, 4a, 4b, 4c, 4t, 5d, 5e, 5t, 6d, 6e, 6t, 7d, 7e, 7t, 8d, 8e, 8t, 9f, 9g, 9u, 10f, 10g, 10u, 11f, 11g, 11u, 12f, 12g y 12u, y de las cuales las 1j, 2j, 4j, 5j, 6j, 9j, 10j, 11j conforman con sus vinculadas unos complejos inmobiliarios que estarán sujetos a las siguientes normas: 1. Ejecución material de la zona comunitaria. El propietario que forme parte del complejo inmobiliario que se proponga presentar la licencia de obras de edificación de la finca resultante que lo integra, tendrá que presentar el proyecto de urbanización de la zona comunitaria y el cierre provisional, en su caso, al resto de propietarios. El mencionado proyecto se someterá a su aprobación, obteniendo aprobación por mayoría de cuotas de participación. Los propietarios dispondrán de cuarenta y cinco días para aprobar el proyecto presentado y/o para exponer un nuevo proyecto si lo estiman adecuado, el cual será igualmente sometido en la aprobación por los copropietarios mediante la mayoría de cuotas dentro del plazo estipulado de cuarenta y cinco días a contar desde la presentación del primer proyecto. En el supuesto de que se presente un nuevo proyecto y éste fuera aprobado por la mayoría establecida de cuotas de participación, el propietario que solicite licencia de obras de edificación estará obligado a presentar a la vez el proyecto aprobado. En el caso de que ninguno de los proyectos presentados haya sido aprobado en lo tiempo fijado de cuarenta y cinco días, será de aplicación en los términos establecidos anteriormente, el propietario que ha sometido en primer lugar su proyecto sobre la ejecución de la zona comunitaria al resto de propietarios para su aprobación, podrá presentar, una vez transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días, el mencionado proyecto al Ayuntamiento de Sant Just Desvern para el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras y ejecución de las mismas. 2. Requisitos mínimos que tiene que contener el proyecto. En cualquier caso, el proyecto que se presente en el Ayuntamiento tendrá que cumplir con los siguientes requisitos mínimos: si el proyecto incluye piscina, ésta tendrá que ser rectangular y de dimensiones inferiores a doscientos metros cuadrados, contando con un centro de depuración en la misma zona comunitaria; se colocará césped de siembra sobre tierra vegetal; se dispondrá de las instalaciones necesarias para el riego automático por aspersión de las zonas verdes; el presupuesto de urbanización de la zona comunitaria se hará según valor de mercado; la iluminación será mediante balizas y mediante báculos de máximo tres metros de altura en recorridos de peatones; en cualquier caso, se respetará la normativa sobre seguridad y contra incendios, especialmente en accesos. 3. Gastos de ejecución. La presentación del proyecto sobre la zona comunitaria en los términos establecidos anteriormente facultará al propietario que lo presente ante el Ayuntamiento para su ejecución así como para la emisión y cobro al resto de los propietarios de los anticipos correspondientes. Los gastos de ejecución de la zona comunitaria serán abonadas por todos los propietarios a razón de su porcentaje de propiedad sobre la mencionada zona. Las cuotas correspondientes se girarán contra certificaciones de obra de la empresa constructora y los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la recepción de los anticipos girados para su abono. 4. Gastos de conservación y mantenimiento. Los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de la zona comunitaria serán a cargo de los propietarios de los departamentos vivienda de los edificios que forman el complejo inmobiliario, a razón de su cuota de participación.»

Por ello cada una de las fincas 11821, 11822 y 11823 son independientes, sólo tienen en común la vinculación propter rem, entre sí, mediante “una comunidad romana de participaciones” sobre la finca registral 11824; no obstante el mal llamado “complex immobiliari”, no ha llegado a constituirse, y por tanto no consta inscrito.

Para ello sería necesario, la desvinculación de la finca 11824, respecto de las tres fincas referidas anteriormente, ya que en la actualidad cada una de las fincas, en su totalidad (suelo/vuelo), con edificios construidos y divididos en propiedad horizontal o no, llevan aparejada con carácter privativo, su vinculación.

Y por tanto se requiere, la constitución de un complejo inmobiliario para que exista una unión funcional entre las fincas 11821, 11822 y 11823 en la proporción que se establezca; y la finca 11824, al estar desvinculada ya puede ser conformada como un elemento comunitario.

En consecuencia de los estatutos calificados deben ser rectificadas los siguientes términos y referencias:

– En el otorgan 1 en el título de los estatutos, la referencia a “elementos comunes de la mancomunidad”,

– Del artículo 1 de los estatutos:

a) La finca 11824 no está descrita tal y como consta en este Registro.

b) la pertenencia obligatoriamente de todos los propietarios de viviendas, pero la exclusión de propietarios de plaza de garaje, locales comercial y de oficina, no puede realizarse por cuanto, cada uno de los titulares del dominio y derechos reales lo es de forma inseparable de la finca vinculada 11824.

c) la distinción en la finca vinculada propter rem, de elementos privativos y elementos comunes, sin constituir un régimen de propiedad horizontal.

– Del artículo 2 de los estatutos:

Aceptada la regulación del art. 552 del Código Civil de Cataluña, como comunidad ordinaria, no puede hacerse referencia a copropietarios integrantes del complejo, sin estar éste constituido.

– Del artículo 4 de los estatutos. Cuotas de participación.

Según el Registro, cada finca 11821, 11822 y 11823 sólo están vinculadas entre sí en la proporción de 53,25 %, 36,88 % y 9,87 %, en la finca 11824, y por ello al no haber complejo constituido las cuotas asignadas, en los elementos comunes, no pueden existir. No siendo válidos los coeficientes que se establecen en cada uno de los acuerdos de las respectivas juntas de propietarios.

– Respecto los artículos 5. Órganos, 6. Responsabilidad, 7. Seguro, 8. Obligaciones.

Es necesaria la constitución del complejo inmobiliario.

Artículos 553-48 al 51 del Libro V del Código Civil de Cataluña, artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada.

No se ha tomado anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...) La Registradora Esplugues de Llobregat a, dos de agosto del año dos mil veintitrés».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió y fue emitida en fecha 29 de agosto de 2023 por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles IX de Barcelona, don Luis de Sanmillán y Farnós, en el sentido de confirmar parcialmente la nota de calificación de la registradora sustituida.

En concreto, se decía que:

«(...) no es posible desconocer la realidad jurídica que publican asientos que están bajo la salvaguardia de los tribunales y obligar ahora, como pretende la calificación sustituida, desvincular la finca 11.824 y constituir un complejo inmobiliario. Como establece la Resolución de 28 de junio de 2021, la formalización del título constitutivo no

es imprescindible para la existencia de un complejo inmobiliario. Este existirá desde que concurren las circunstancias previstas en el art. 24.1 LPH, siéndole en consecuencia aplicable la normativa que rige los complejos».

Pero confirmaba los demás defectos señalados por la registradora sustituida, diciendo, en esencia, que

«No obstante lo anterior, a la vista de los estatutos de las respectivas divisiones horizontales de la fincas principales, es claro que no pueden excluirse del uso de la finca vinculada a los propietarios de las plazas de aparcamiento 27, 31, 32, 34, 35, 36 y 40 del edificio ubicado en la finca registral 11.823 (...)

(...) Los nuevos estatutos de la mancomunidad alteran las cuotas que corresponden a los tres edificios sobre la finca vinculada (...) Es claro que la alteración de las cuotas de participación de los edificios en la finca vinculada altera pues la delimitación y contenido de derechos privativos, por lo que será necesario el consentimiento de los titulares del dominio de todas y cada una de las viviendas».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Sonia Dalmases Mahamud, notaria de Sant Feliu de Llobregat, interpuso recurso el día 22 de septiembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho

I. Ausencia de fundamentación de la calificación recurrida.

Antes de entrar en el fondo de asunto quisiera poner de manifiesto que desde el punto de vista formal, la calificación recurrida es defectuosa al no reunir los requisitos de determinación de hechos, fundamento legal o jurisprudencial y enlace causal entre aquellos y éstos que debe exigirse a toda calificación registral.

La posición de este Centro Directivo con relación a la falta de motivación suficiente de las calificaciones recurridas, consta, entre muchas otras, en la reciente resolución de 5 de mayo de 2023 de la que merece la pena resaltar lo siguiente:

“Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la falta de suficiente motivación de la calificación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020, 18 de febrero, 18 de marzo y 14 de octubre de 2021, 2 de junio de 2022 y 1 de marzo de 2023, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012, entre otras posteriores) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la

que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.”

En este caso, la calificación recurrida no cita en defensa de su nota ningún precepto que pudiera ser vulnerado, ni sentencia de tribunal alguno en el que apoyar su posición, ni tampoco ninguna resolución de este Centro Directivo que pueda dar cobertura a la calificación negativa.

Los únicos preceptos que aparecen citados en la misma, como mera referencia, son los siguientes:

- Artículo 18, 19 y 19 bis de la LH y sus correlativos 97 a 102 y 434 del RH de carácter general relativos a la calificación registral.
- Artículo 552 del libro 5 del CCC relativo a la comunidad ordinaria indivisa al que la Registradora se remite con carácter genérico en su nota de calificación.
- Artículo 553-48 al 51 del libro 5 del CCC relativos a la propiedad horizontal compleja que nada tienen que ver con el supuesto de hecho planteado puesto que los comparecientes, en la representación que ostentan, no quieren constituir ninguna propiedad horizontal compleja sino sencillamente establecer unos Estatutos que les permitan utilizar adecuadamente la finca registral 11.824, de la que son los únicos copropietarios, en la manera que ellos mismos han acordado.
- El artículo 24 de la LPH relativa al régimen de los complejos inmobiliarios privados aplicable en derecho común y los artículos 9 de la LH y 51 del RH de aplicación general.

Por ello concluimos que, en opinión de la recurrente, la argumentación jurídica en la nota recurrida es insuficiente puesto que no puede considerarse como tal, la mera remisión que hace la Registradora a preceptos generales y que no resuelven el supuesto de hecho planteado. Asimismo, la notario recurrente considera que la calificación registral debe contener los defectos invocados debidamente delimitados, su fundamentación jurídica concreta y un enlace causal entre los hechos y los fundamentos.

II. Análisis de la nota de calificación recurrida.

Con ánimo de clarificar, podríamos distinguir tres apartados dentro de la nota de calificación:

A) Referencia a la inscripción extensa de la finca 11.785.

La Registradora de la Propiedad empieza su nota de calificación transcribiendo una parte de la inscripción extensa de la finca 11.785 de la que, al parecer, proviene del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación único del e [sic] Plan Parcial de Ordenación del Sector (...) de Sant Just Desvern.

Leída esta inscripción extensa, se observa que hace referencia a la existencia de una serie de complejos inmobiliarios entre determinadas fincas y a una serie de normas relativas a la ejecución material de la zona comunitaria, a los requisitos mínimos que tiene que contener el proyecto de reparcelación, así como a los gastos de ejecución del proyecto y de conservación y mantenimiento de las zonas comunitarias. Aspectos que, en opinión de la notario recurrente, en nada afectan a la inscripción de la escritura por mi autorizada.

B) Necesidad de desvinculación de la finca 11.824 y constitución de un complejo inmobiliario.

Después de la transcripción de la inscripción extensa que hemos referido, la Registradora de la Propiedad, sin nexo causal, añade tres párrafos en los que exige para poder inscribir la escritura objeto del recurso, básicamente dos cosas:

Por un lado, que con carácter previo se produzca la desvinculación de la finca 11.824 y, por otro lado, que se constituya un complejo inmobiliario.

Conviene analizar separadamente cada uno de estos tres párrafos.

a) Primer párrafo:

“Por ello cada una de las fincas 11821, 11822 y 11823 son independientes, sólo tienen en común la vinculación propter rem, entre sí, mediante ‘una comunidad romana de participaciones’ sobre la finca registral 11824; no obstante el mal llamado ‘complex inmobiliari’, no ha llegado a constituirse, y por tanto no consta inscrito.”

Coincido con la Sra. Registradora en que las fincas 11.821, 11.822 y 11.823 son fincas independientes y en que sobre la finca 11.824 existe una comunidad romana de la que son propietarios los que a su vez lo sean de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, tal como resulta de la nota informativa del Registro incorporada a la escritura y que hemos transcrito al principio de este recurso.

Esta cuestión es de vital importancia, puesto que, la intención de los comparecientes no es otra que la de regular el uso y utilización de la finca 11.824, finca que, coincidiendo el criterio de ambas funcionarias, constituye una comunidad romana.

También afirma la Registradora, en este primer párrafo, que “el mal llamado ‘complex inmobiliari’, no ha llegado a constituirse, y por tanto no consta inscrito”.

En opinión de la notario recurrente, la existencia o no de un “complex inmobiliari” es indiferente a los efectos de resolver este recurso. Ahora bien, considero oportuno hacer aquí dos apuntes:

1. En la nota informativa emitida por la misma Registradora de la finca registral 11.824 se hace referencia en el apartado de cargas a las “normas del complejo inmobiliario”.

Si no existe el complejo inmobiliario, como afirma la Registradora, no se entiende cómo puede éste tener unas normas y que estas aparezcan como cargas propias de las fincas transmitidas.

2. Por otro lado, merece la pena traer aquí a colación el contenido de la consideración 3a que en su calificación realiza el registrador sustituto: “Por todo ello, no es posible desconocer la realidad jurídica que publican asientos que están bajo la salvaguarda de los tribunales y obligar ahora, como pretende la calificación sustituida, desvincular la finca 11.824 y constituir un complejo inmobiliario. Como establece la Resolución de 28 de junio de 2021, la formalización del título constitutivo no es imprescindible para la existencia de un complejo inmobiliario. Este existirá desde que concurren las circunstancias previstas en el artículo 24.1 LPH, siéndole en consecuencia aplicable la normativa que rige los complejos”.

Así pues, la escritura de constitución de un complejo inmobiliario no tiene carácter constitutivo y, con mayor razón, no puede exigirse por parte de la registradora el otorgamiento de la misma cuando la inscripción, salvo excepciones, tiene carácter voluntario en nuestro ordenamiento jurídico.

b) Segundo párrafo:

“Para ello sería necesario, la desvinculación de la finca 11824, respecto de las tres fincas referidas anteriormente, ya que en la actualidad cada una de las fincas, en su totalidad (suelo/vuelo), con edificios construidos y divididos en propiedad horizontal o no, llevan aparejada con carácter privativo, su vinculación.”

Cuando la Registradora empieza este párrafo con la expresión “Para ello” entendemos que se refiere a la necesidad de la constitución de un complejo inmobiliario que, como ya hemos dicho y argumentado, consideramos innecesario.

La realidad es que los propietarios de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823 no quieren ni realizar la desvinculación de la finca 11.824 ni constituir un complejo inmobiliario. Simplemente quieren, y en mi opinión, tienen derecho a ello, que accedan al Registro de la Propiedad unas normas estatutarias libremente acordadas para que sean por todos conocidas y tengan eficacia “erga omnes”.

c) Tercer párrafo:

“Y por tanto se requiere, la constitución de un complejo inmobiliario para que exista una unión funcional entre las fincas 11821, 11822 y 11823 en la proporción que se establezca; y la finca 11824, al estar desvinculada ya puede ser conformada como un elemento común.”

En este tercer y último párrafo, la Registradora confirma todo lo anterior exigiendo la constitución de un complejo inmobiliario previa desvinculación de la finca 11.824. La notario recurrente reitera aquí su opinión sobre la innecesariedad de tales actos.

C) Estatutos de la finca 11.824.

En la tercera y última parte de su nota de calificación, la Registradora hace un repaso de los distintos artículos que componen los Estatutos indicando los que, en su opinión, no pueden acceder al Registro por no haberse constituido el complejo inmobiliario, exigencia que esta notario ya ha procurado contraargumentar en este recurso.

Para mayor claridad, transcribimos los artículos cuestionados y los defectos en cada uno de ellos observados por la registradora.

C.1) Título.

Lo primero que merece una calificación negativa por parte de la Registradora es el título de los estatutos que es el siguiente: “estatutos de los elementos comunes de la mancomunidad de propietarios (...) (finca registral 11.824).

No le parece adecuado a la Registradora la referencia a “elementos comunes de la mancomunidad”.

Al no existir ninguna argumentación jurídica, no merece mayor comentario, salvo que está claro que los estatutos se refieren a la finca registral 11.824 de la que son propietarios los que lo sean en cada momento de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, como resulta del contenido íntegro de la escritura.

C.2) Artículo 1.

El artículo 1 de los Estatutos dice lo siguiente:

“Artículo 1. Objeto. Los presentes estatutos tienen como objeto regular y establecer las condiciones y normas que han de regir el régimen de utilización de la finca registral número 11.824 inscrita en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, sección Sant Just Desvern (la ‘Finca’), destinada a zona comunitaria (con zona ajardinada, solarium y de recreo) de los propietarios de viviendas de los tres edificios que integran la Mancomunidad, actualmente dos de ellos en fase de construcción, en las parcelas 9d, 9e y 9u, fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823 del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, sección Sant Just Desvern, que llevan vinculada la titularidad ‘propter rem’ de la Finca. Para mejor identificación se reseñan las direcciones de los tres edificios:

Edificio (...) (Edificio construido), Edificio (...) (Edificio construido) y Edificio (...) (Edificio construido).

A esta mancomunidad pertenecerán obligatoriamente todos los propietarios de viviendas sitas en cualesquiera de los tres edificios que la componen. El uso y disfrute de zona ajardinada, solarium y de recreo, piscina, etc. están autorizados exclusivamente a los propietarios y usuarios de las viviendas, y quedan prohibidos a los propietarios exclusivamente de plazas de garaje, de locales comerciales y de oficinas.

Pertenece a cada copropietario el condominio indivisible sobre todos los elementos comunes de la Mancomunidad, en proporción al coeficiente de propiedad que les corresponda en su respectiva Comunidad de Propietarios, así como el uso y disfrute de dichos elementos y bienes comunes conforme a su destino, de manera que no se perjudique el interés de la Comunidad de Propietarios y con las limitaciones que impongan la legalidad vigente, los presentes Estatutos y los reglamentos de la Comunidad.

A modo enunciativo serán considerados como elementos de propiedad común, entre otros, los siguientes:

El solar de la zona comunitaria. Las vías de acceso a la zona comunitaria. El acceso a los tres edificios que participan en la Mancomunidad. Los muros perimetrales. Zonas ajardinadas, aceras, árboles y plantas. Elementos de iluminación, mobiliario, tuberías, arquetas, bocas e instalaciones de riego. Red de alcantarillado y evacuación aguas fecales. Piscina. Zona de juegos infantiles.

Centro de depuración. Cuarto con instalación de maquinaria y depósitos de abastecimiento. Zona solarium en exterior.

Todas aquellas instalaciones o bienes situados dentro del perímetro de la zona común que sean de uso o servicio de los propietarios de viviendas de los tres edificios que participan en la Mancomunidad, o que estando fuera de la zona comunitaria sirvan o se utilicen para la mancomunidad.”

Con relación a este artículo, la Registradora observa los tres siguientes defectos:

Primer defecto.

“a) La finca 11824 no está descrita tal y como consta en este Registro”.

Con relación a este primer defecto observado por la Registradora, hay que hacer constar que la finca registral 11.824 está perfectamente identificada en el cuerpo de la escritura en los mismos términos que aparecen en el Registro.

El hecho de que en los estatutos se haga referencia a una zona ajardinada, solarium y de recreo que no aparecen en la descripción registral no puede impedir la inscripción de esta escritura en el registro puesto que la inscripción de estos elementos tiene carácter voluntario.

Segundo defecto.

“b) la pertenencia obligatoriamente de todos los propietarios de viviendas, pero la exclusión de propietarios de plaza de garaje, locales comerciales y de oficina, no puede realizarse por cuanto, cada uno de los titulares del dominio y derechos reales lo es de forma inseparable de la finca vinculada 11824.”

Con relación a este segundo defecto, hay que hacer constar que, en mi opinión, la Registradora confunde la titularidad dominical de la finca 11.824 que, sin duda, corresponde a todos y cada uno de los propietarios de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, con su forma de utilización pactada por los mismos copropietarios que lícitamente pueden establecer, como de hecho hacen, que el uso y disfrute de la zona ajardinada, solarium y piscina corresponda exclusivamente a los propietarios de las viviendas, prohibiendo su uso a los propietarios exclusivos de plazas de garaje, locales comerciales y de oficinas. Esta práctica, extendidísima en los regímenes de división horizontal como este ante el que nos encontramos, consta incluso en los estatutos de las

comunidades de propietarios de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, de una u otra manera, estatutos que constan inscritos en el registro de la propiedad.

Tercer defecto.

“c) la distinción en la finca vinculada propter rem, de elementos privativos y elementos comunes, sin constituir un régimen de propiedad horizontal.”

El artículo 1 de los estatutos no distingue entre elementos privativos y elementos comunes. El artículo 1 de los estatutos distingue claramente entre el uso y disfrute de zona ajardinada, solarium y de recreo y piscina, que corresponderá exclusivamente a los propietarios y usuarios de las viviendas, y el resto de elementos comunes como vías de acceso, solarium exterior y demás allí enumeradas que serán de utilización conjunta y que están al servicio de todos los copropietarios.

C.3) Artículo 2.

El artículo 2 de los estatutos dice lo siguiente:

Artículo 2. Regulación.

La Comunidad se regulará por estos estatutos y en su defecto por el artículo 552 CCC. Estos Estatutos afectarán a los propietarios actuales y futuros. En cuanto al uso y disfrute de la zona ajardinada, piscina, solarium y de recreo se regulará mediante un Reglamento de Régimen Interior, que supeditado jerárquicamente a los Estatutos, redactarán las entidades promotoras y que las comunidades de copropietarios integrantes del Complejo podrán desarrollar, completar o modificar mediante acuerdos adoptados con las mayorías que establece la normativa de Propiedad Horizontal y de conformidad a los usos y costumbres propios de este tipo de comunidades. El Reglamento de régimen Interior regulará las normas de convivencia, buen uso de los elementos comunes y relaciones de vecindad (art. 553.12 CCC).

Con relación a este artículo, el defecto observado por la Registradora es el siguiente:

“Aceptada la regulación del art. 552 del Código Civil de Cataluña, como comunidad ordinaria, no puede hacerse referencia a copropietarios integrantes del complejo, sin estar éste constituido”.

Como ya hemos dicho y argumentado, consideramos que la existencia o no de un complejo inmobiliario es indiferente para la resolución del presente recurso y que, aunque así fuera, su constitución no requiere ni título público, ni inscripción en el registro de la propiedad, sino, simplemente, la concurrencia de los elementos reflejados en el artículo 24.1 LPH.

Exista o no formalmente constituido un complejo inmobiliario, lo que está claro es que el sentido de la norma no deja lugar a dudas y que las fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823 están relacionadas entre sí en virtud de la vinculación propter rem que ostentan sobre la finca 11.824 y les asiste todo el derecho a establecer un régimen estatutario que les permita el mejor funcionamiento de este condominio. Todo ello con independencia, como digo, de que el complejo inmobiliario esté o no formalmente constituido.

C.4) Artículo 4.

El artículo 4 de los estatutos dice lo siguiente:

Artículo 4. Cuotas de participación:

«Los gastos de limpieza, alumbrado, conservación, reparación y mantenimiento de la zona comunitaria serán sufragados exclusivamente por los propietarios de las viviendas de los bloques que integran la Comunidad en función del coeficiente de cada uno de los

tres edificios señalados a continuación y en cada edificio, el porcentaje de participación se prorrateará conforme a la cuota de participación que cada vivienda tenga en el mismo, determinada en el título constitutivo.

A efecto de la participación en los elementos comunes y demás previstos en la Ley, a cada uno de los tres edificios se le atribuye la siguiente cuota de participación:

Edificio (...): 41,54 %.

Edificio (...): 29,23 %.

Edificio (...): 29,23 %.

Los gastos se distribuirán entre los propietarios de las viviendas. Los gastos que se generen por la Mancomunidad se distribuirán en proporción a la cuota asignada. La no utilización de algún elemento común o servicio común no exime del cumplimiento de las obligaciones inherentes a los mismos y expresamente al pago de su cuota correspondiente. El desembolso para el sostenimiento de los gastos de la Mancomunidad será fijado en la Junta General Ordinaria, y es de obligado cumplimiento para el propietario con independencia de quien sea su ocupante.”

Con relación a este artículo, el defecto observado por la Registradora es el siguiente:

“Según el Registro, cada finca 11821, 11822 y 11823 sólo están vinculadas entre sí en la proporción de 53,25 %, 36,88 % y 9,87 %, en la finca 11824, y por ello al no haber complejo constituido las cuotas asignadas, en los elementos comunes, no pueden existir. No siendo válidos los coeficientes que se establecen en cada uno de los acuerdos de las respectivas juntas de propietarios.”

En opinión de la recurrente, la Registradora en su nota de calificación confunde el porcentaje de propiedad que cada una de las fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823, ostentan en la finca registral 11.824 y que, lógicamente, permanece invariable, con el porcentaje que se atribuye a cada una de estas fincas a la hora de contribuir a los gastos de limpieza, alumbrado, conservación, reparación y mantenimiento de la zona comunitaria. Para establecer un porcentaje de gastos no es necesario ni variar los coeficientes de participación de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823 en la finca 11.824, ni constituir ningún un complejo inmobiliario.

C.5) artículo 5. Órganos. 6. Responsabilidad. 7. Seguro. 8 obligaciones.

En relación a los mismos, la registradora solo ha manifestado que: “Es necesaria la constitución del complejo inmobiliario.”

Por mi parte, ningún comentario más allá de reiterar, nuevamente mi opinión sobre la innecesariedad de constituir un complejo inmobiliario como requisito previo para lograr la inscripción de la presente escritura en el registro de la propiedad

Y aquí acaba la nota de calificación negativa que estamos recurriendo.

Conclusión.

De la nota de calificación negativa emitida por la Registradora parece deducirse que los propietarios de las fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823, que a su vez son copropietarios de la finca 11824 a través de una vinculación propter rem, no pueden inscribir en el Registro de la Propiedad unos estatutos por ellos libremente acordados sin que previamente deshagan la vinculación propter rem actualmente existente y constituyan un complejo inmobiliario.

III. Análisis de la escritura de la escritura cuya inscripción se deniega.

La única cuestión que, en opinión de la recurrente, se plantea en este recurso es la relativa a la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad los estatutos formalizados en escritura pública por los propietarios de las fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823 que a su vez lo son, mediante una vinculación propter rem, de la finca 11.824 sobre el régimen de utilización de esta última, como mantiene la Notario

recurrente, o si por el contrario éste acceso al registro no es posible en tanto en cuanto no se deshaga dicha vinculación y se constituya un complejo inmobiliario, como mantiene la nota de calificación de la Registradora.

Para la Notario recurrente, la escritura es perfectamente inscribible en el Registro, además de por los argumentos esgrimidos a lo largo del recurso, por los siguientes:

- a) Principio de autonomía de la voluntad.

Uno de los principios que rige nuestro ordenamiento jurídico es el de autonomía de la voluntad que con carácter general viene recogido en el artículo 1255 del CC y que expresamente en materia de copropiedad reconoce el artículo 392.2. del CC al afirmar que, a falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

No creemos necesario insistir en este punto por ser un principio generalmente admitido.

- b) Numerus apertus en materia de derechos reales.

El principio numerus apertus en materia de derechos reales es igualmente un principio generalmente admitido y sujeto a poca discusión.

Simplemente, y como muestra, transcribimos lo apuntado por la propia DGSJFP en su reciente resolución de 5 de mayo de 2023 al referirse a esta materia:

“debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de numerus apertus que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria).”

En esta misma resolución se admite expresamente la extensión de esta doctrina a las situaciones de comunidad de bienes:

“Por otra parte, respecto de los derechos reales típicos, y singularmente de los de goce, la autonomía de la voluntad ha ido más bien encaminada a perfilar determinadas características del paradigma legal. Concretamente, respecto de la comunidad de bienes, según el artículo 392 del Código Civil, ‘hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título’.

- e) Carácter real de lo pactado.

Los propios comparecientes atribuyen en la escritura carácter real a lo pactado solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad.

“Los comparecientes, en el concepto en el que actúan dan a los anteriores pactos estatutarios, carácter real, por lo que solicitan su inscripción en el Registro de la propiedad, con la finalidad de que sean oponibles erga omnes.”

Por tanto, los estatutos aprobados en la medida que delimitan el contenido del derecho real inscrito, tendrán el mismo alcance inherente al mismo y, en consecuencia, serán perfectamente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Así lo reconoció esa misma Dirección General, en Resolución de 4 de diciembre de 2004, que calificó de «estatutos de la comunidad» todas aquellas disposiciones que, al amparo de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 392 del Código Civil,

configuran el régimen jurídico de la comunidad bienes existente en modo distinto del que resulta de las previsiones del Código Civil.

De este modo, resulta indubitado el carácter real de las normas convencionales contenidas en la escritura y la posibilidad de acceso al Registro.

d) Eficacia erga omnes.

Sólo accediendo al Registro de la Propiedad, los estatutos aprobados podrán tener una eficacia erga omnes.

En un caso como el presente es en el que con más claridad se puede comprobar la utilidad de una institución como el Registro de la Propiedad como protector de las partes y sobre todo de terceros puesto que los estatutos aprobados afectan directamente al derecho real de dominio.

Por todo lo anterior se solicita de esa Dirección General la revocación de la nota de calificación negativa recurrida y la inscripción de esta escritura en los mismos términos en que fue autorizada».

V

Mediante escrito, de fecha 6 de octubre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 29, 98 y 202 de la Ley Hipotecaria; 9 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y 553-3, 553-24 y 553-26 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

1. Mediante escritura «de establecimiento de estatutos» los presidentes de tres comunidades de propietarios, fincas registrales 11.821, 11.822 y 11.823, en representación de sus respectivas comunidades, que a su vez son los únicos propietarios de la finca registral 11.824, vinculada «ob rem» a las tres primeras, todas ellas situadas en Cataluña, formalizan unos estatutos para el mejor aprovechamiento y utilización de esta última finca, que habían sido previamente aprobados por sus respectivas juntas extraordinarias de copropietarios.

La registradora señala como defectos los que han quedado transcritos más arriba, siendo el más destacado el relativo a que, según ella, para inscribir los estatutos de la comunidad que ostentan las tres fincas principales sobre la cuarta finca cuya titularidad registral consta vinculada «propter rem» por cuotas indivisas a aquéllas, es necesario deshacer previamente la vinculación registral inscrita y constituir formalmente un complejo inmobiliario.

La calificación sustitutoria revoca este defecto esencial, al señalar que «no es posible desconocer la realidad jurídica que publican asientos que están bajo la salvaguardia de los tribunales y obligar ahora, como pretende la calificación sustituida, desvincular la finca 11.824 y constituir un complejo inmobiliario. Como establece la Resolución de 28 de junio de 2021, la formalización del título constitutivo no es imprescindible para la existencia de un complejo inmobiliario. Este existirá desde que concurren las circunstancias previstas en el art. 24.1 LPH, siéndole en consecuencia aplicable la normativa que rige los complejos».

La notaría autorizante, recurre contra la calificación de la registradora sustituida, en los términos que han quedado expuestos más arriba.

2. Como cuestión previa, de carácter competencial, debe recordarse que la competencia para resolver los recursos «mixtos» (es decir, los basados tanto en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común o de otros derechos reales) corresponde a la Dirección General de los Registros

y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Así resulta tras la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 1017/2010 entablado contra la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

Y efectivamente, en el presente caso, aunque tanto en la nota de calificación recurrida como en el propio recurso se invoca determinadas disposiciones del derecho autonómico catalán, la cuestión clave que se plantea es más bien de carácter registral, esto es, si constando inscrita una vinculación «propter rem» entre tres fincas registrales principales y una finca registral subordinada, de modo que a cada una de las tres primeras corresponde la titularidad de una determinada cuota indivisa de la última, es o no necesario, para inscribir los estatutos de esa comunidad, deshacer previamente la vinculación registral inscrita y constituir formalmente un complejo inmobiliario, como sostiene la registradora, o no es necesario tal cosa, como sostiene la notaria recurrente.

Por ello, este Centro Directivo es competente para la resolución del presente recurso.

3. Pero ocurre que en el presente caso, ese defecto esencial puesto por la registradora sustituida ha de entenderse revocado por la calificación sustitutoria, antes referida, y por lo tanto, resulta de aplicación el párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que establece lo siguiente: «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

En consecuencia, este Centro Directivo ha de inadmitir e inadmite las alegaciones de la recurrente dirigidas a obtener la revocación del citado defecto esencial y de los demás que tienen el mismo fundamento esencial, en la medida en que el mismo ha de entenderse ya revocado por la calificación sustitutoria.

En cambio, procede analizar el recurso en cuanto a los demás defectos señalados por la registradora sustituida con los que el registrador sustituto ha manifestado su conformidad.

Y tales defectos son, una vez excluidos los otros que también tenían como motivación la falta de constitución formal del complejo inmobiliario:

- Que «la finca 11824 no está descrita tal y como consta en este Registro».
- Que «la exclusión de propietarios de plaza de garaje, locales comerciales y de oficina, no puede realizarse por cuanto, cada uno de los titulares del dominio y derechos reales lo es de forma inseparable de la finca vinculada 11824».
- Que «no son válidos los coeficientes que se establecen en cada uno de los acuerdos de las respectivas juntas de propietarios».

4. Respecto del primero de tales defectos, en el artículo 1 de los estatutos sociales se dice lo siguiente: «A modo enunciativo serán considerados como elementos de propiedad común, entre otros, los siguientes:

El solar de la zona comunitaria. Las vías de acceso a la zona comunitaria. El acceso a los tres edificios que participan en la Mancomunidad. Los muros perimetrales. Zonas ajardinadas, aceras, árboles y plantas. Elementos de iluminación, mobiliario, tuberías, arquetas, bocas e instalaciones de riego. Red de alcantarillado y evacuación aguas fecales. Piscina. Zona de juegos infantiles.

Centro de depuración. Cuarto con instalación de maquinaria y depósitos de abastecimiento. Zona solárium en exterior.

Todas aquellas instalaciones o bienes situados dentro del perímetro de la zona común que sean de uso o servicio de los propietarios de viviendas de los tres edificios

que participan en la Mancomunidad, o que estando fuera de la zona comunitaria sirvan o se utilicen para la mancomunidad».

La notaria recurrente alega que el que tales elementos o mejoras no aparezcan en la descripción registral «no puede impedir la inscripción de esta escritura en el Registro puesto que la inscripción de estos elementos tiene carácter voluntario».

Este defecto ha de ser revocado.

Debe tenerse en cuenta que estamos ante una previsión estatutaria respecto de unos elementos constructivos que pueden estar actualmente contruidos o ni siquiera proyectados.

Es decir, no se pretende en este momento declarar la obra nueva de tales elementos constructivos, sino que estamos en presencia de una norma estatutaria que puede tener eficacia actual o futura en función a que tales elementos estén o no contruidos, pero sin que sea la pretensión de la escritura su declaración actual de obra nueva, toda vez que se hace en el cuerpo de las normas estatutarias y no en la descripción de la finca.

5. El segundo defecto alude a que si una de las fincas principales, en este caso, la finca 11.823, que a su vez está dividida horizontalmente, ostenta registralmente la titularidad «ob rem» de un determinado porcentaje sobre la finca 11.824 o finca subordinada, hay que entender que todos los elementos privativos integrantes de esa finca principal ostentan, proporcionalmente a sus respectivas cuotas internas, esa titularidad «ob rem» sobre la finca subordinada, y, según ello, no sería posible excluir del disfrute de la finca subordinada a determinados elementos integrantes de la finca principal.

En el presente caso, según la escritura calificada «los presentes estatutos tienen como objeto regular y establecer las condiciones y normas que han de regir el régimen de utilización de la finca registral número 11.824 destinada a zona comunitaria (con zona ajardinada, solarium y de recreo)» y a tal efecto disponen que para «su uso y disfrute (...) están autorizados exclusivamente a los propietarios y usuarios de las viviendas, y quedan prohibidos a los propietarios exclusivamente de plazas de garaje, de locales comerciales y de oficinas».

A este respecto, la recurrente alega que «la registradora confunde la titularidad dominical de la finca 11.824 que, sin duda, corresponde a todos y cada uno de los propietarios de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, con su forma de utilización pactada por los mismos copropietarios que lícitamente pueden establecer, como de hecho hacen, que el uso y disfrute de la zona ajardinada, solárium y piscina corresponda exclusivamente a los propietarios de las viviendas, prohibiendo su uso a los propietarios exclusivos de plazas de garaje, locales comerciales y de oficinas. Esta práctica, extendidísima en los regímenes de división horizontal como este ante el que nos encontramos, consta incluso en los estatutos de las comunidades de propietarios de las fincas 11.821, 11.822 y 11.823, de una u otra manera, estatutos que constan inscritos en el registro de la propiedad».

Se trata ahora de inscribir por primera vez que, pese a ser cotitulares mediatos «ob rem» de la finca 11.824, no puedan disfrutar de ésta. Y tal acuerdo, «ex novo», requiere la unanimidad y, por tanto, el consentimiento de los afectados, que van a ver limitado su derecho. Así, por ejemplo, el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal señala que «no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso». Y el artículo 553-24 punto 4 del Código Civil de Cataluña, que es la norma aplicable al caso, dispone que «los acuerdos que (...) priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados».

Por tanto, este defecto ha de ser también confirmado y desestimado el recurso en cuanto al mismo.

6. Queda por analizar el defecto relativo a que «no son válidos los coeficientes que se establecen en cada uno de los acuerdos de las respectivas juntas de propietarios».

Tal defecto, con redacción excesivamente parca, alude a que los coeficientes ya inscritos de titularidad «ob rem» de cada finca principal sobre la finca subordinada, que constituye elemento común de aquéllas, (a saber, 53,25 %, 36,88 % y 9,87 % respectivamente) son distintos de los que ahora se pactan para sufragar los gastos de mantenimiento de la finca subordinada (a saber, 41,54 %, 29,23 % y 29,23 %, respectivamente).

La notaria recurrente alega que «para establecer un porcentaje de gastos no es necesario ni variar los coeficientes de participación de las fincas», dando a entender que está permitido establecer porcentajes de contribución a gastos comunes distintos de los ya establecidos en la titularidad de esos elementos comunes.

En este punto, el recurso sí ha de ser estimado, pues, como señala el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal, cada propietario (o en este caso, cada comunidad de propietarios integrantes de una mancomunidad sobre una finca común a todas ellas), tiene obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble común «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido», admitiendo por tanto, si se pactan con la obligada unanimidad, la existencia de cuotas para sufragar gastos distintas de las cuotas de cotitularidad.

Y esta misma conclusión resulta pertinente en el caso del derecho civil catalán, pues el artículo 553-3 del Código Civil de Cataluña, que es la norma aplicable al caso que nos ocupa, señala que «la cuota de participación: a) Determina y concreta la participación que corresponde a los elementos privativos sobre la propiedad de los elementos comunes. (...) c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario». Además, añade que «pueden establecerse, además de la cuota de participación, cuotas especiales para determinados gastos», teniendo en cuenta que conforme al artículo 553-26, apartado 2, «es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para (...) e) Acordar cuotas especiales de gastos».

Por tanto, este concreto defecto señalado en la nota de calificación recurrida ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir parcialmente el recurso y, en cuanto a la parte admitida, estimarlo parcialmente y desestimarlos en el resto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.